

قرار محكمة النقض

رقم 170

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2022/7/1/6441

دعوى إتمام البيع - أداء الثمن بين يدي الموثق - أثره.

يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والثمن وشروط العقد الأخرى طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، والالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 2022/08/08 من طرف الطاعنة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذان (ن.م) و(م.ح) الرامي إلى نقض القرار رقم 342 الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2021/09/20 في الملف عدد 2021/1404/217.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف المغربي
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
ومحكمة النقض
وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/02/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/14.

وبناء على المناذاة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد المنور لتقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المدعي (م.ق) تقدم بمقال افتتاحي بتاريخ 2020/10/02 يعرض فيه أنه أبرم مع المدعى عليها شركة "ص.ع" 4" وعدا بالبيع بخصوص الشقة ذات القسمة المفروزة رقم (...) الملك المسمى "ف 40" الواقعة بالطابق الأول ذات السند العقاري عدد "..." بثمن إجمالي قدره 250.000,00 درهم أداه كاملا حسب الوصولات

المدرجة بالملف، إلا أن المدعى عليها امتنعت عن إتمام البيع ولهذا يلتمس الحكم عليها والموثق (م.ش) بإتمام إجراءات البيع وذلك بالقيام بالإجراءات اللازمة والضرورية لتسجيل المبيع بما في ذلك تطهير العقار والتشطيب على القيود المثقل بها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل امتناع عن التنفيذ، وفي حالة امتناعها أو غيابها الإذن للسيد المحافظ بتسجيل المبيع في اسمه على الرسم العقاري المذكور. وأجابت الطاعنة بأن المطلوب لم يجر أي قيد احتياطي على الرسم العقاري، ولم يحمل نفسه عناء إثبات قيام شروط عقد البيع والمتمثل في إرادتها لبيع الشقة واتفق حول نقل ملكة عقار محفظ مقابل أداء ثمن البيع، لأجله تلمس أساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفض الطلب. وبعد تمام الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي بإلزام المدعى عليها الأولى بإتمام إجراءات البيع موضوع الدعوى وذلك بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة والضرورية لتسجيل المبيع على الرسم العقاري بما في ذلك تطهير العقار والتشطيب على القيود المثقل بها بقصد تسجيل المبيع باسمه على الرسم العقاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وتحملها الصائر. فاستأنفته الطاعنة أصليا وبعد عرض الملف أمام محكمة الاستئناف أدلى المطلوب (م.ق) بمذكرته الجوابية مع استئناف فرعي وإدخال المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بضجة في الدعوى ملتمسا رد دفع المستأنفة وتأييد الحم المستأنف مع تعديله وذلك بإضافة مع الإذن للسيد المحافظ بتسجيل البيع بالرسم العقاري عدد "... في حال غياب أو امتناع الطاعنة عن التنفيذ، وبعد تبادل الردود أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بعدم قبول الاستئناف الأصلي المقدم في مواجهة القرض العقاري والسياسي وقبوله بالنسبة للباقي وتأييد الحكم المستأنف بقوله هذا المطلعون فيله بالنقض قضائية

محكمة النقض

في وسيلتي النقض معا للارتباط:

حيث يعيب الطاعن القرار بمخرق مقتضيات الفصول 231 و 234 و 478 و 487 و 489 من ق.ل.ع والفصل 41 من قانون رقم 32.09، بدعوى أن موضوع هذا النزاع محدود في عقد بيع عقار محفظ و طرفيه: المطلوب ضده له صفة مشتر وطالبة النقض كبائعة، وأن القرار عند قضائه في مواجهة الطاعنة بإتمام إجراءات البيع فإنه سلم كون المطلوب قد نفذ التزامه الأصلي واستخلصت منه الطاعنة بصفتها بائعة لثمن البيع في حين أنها لم تستخلص مبلغ ثمن الشراء من المطلوب، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع فإن المطلوب كبائع لا يحق له ممارسة مسطرة دعوى إتمام البيع في مواجهة الطاعنة إلا بعد إثبات كونها استخلصت ثمن الشراء كاملا، وأن شرط أداء الثمن واستخلاصه من طرف الطاعنة كبائعة المنصوص عليه في الفصول 478، 487 و 489 من ق.ل.ع لم يتحقق في موضوع هذه الدعوى بحكم عدم أداء ما تبقى من ثمن البيع وقدره مبلغ 170.000,00 درهم لم يستخلص من طرف الطاعنة، كما أنه لم يستشف من وثائق الملف أن المطلوب أدلى بإيصال صادر عن الموثق لإثبات ما يدعيه بوجود اتفاق على بيع الشقة وإثبات قيام شروط البيع

التمثل في إرادة الطاعنة ببيع الشقة و اتفاق حول نقل ملكية عقار محفظ مقابل أداء ثمن البيع، وأن الإيصال على علته فهو صادر عن غير ذي صفة ومصلحة، ولا يتضمن ما يفيد أن باقي ثمن البيع موجود بحساب الودائع المسوك من طرف الموثق المتوفى احمد المنصوري أو كون الطاعنة استخلصته، والقرار الاستئنائي عند تسليمه بوجود اتفاق على بيع وتحديد ثمن الشقة ومكانها ومساحتها. بمقتضى إشهاد الموثق يكون قد خرق مقتضيات المادة 41 من قانون 32.09 التي توجب توقيع طرفي العقد الذي يتبث قيام الاتفاق على العقد المنجز من طرف الموثق فسواء الإيصال الصادر عن الموثق (أ.م) أو (م.ش) لا يفيد كون الطاعنة حضرت جلسة البيع عند الموثق أو توقيعها على عقد الوعد بالبيع أو تكليفها له القيام بذلك، وأن الإيصال الذي يدعي المطلوب الأول أنه أدى للطاعنة بواسطته مبلغ تسبيق قدره 80.000,00 درهم لا يشير للسند العقاري موضوع دعواه مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إن البيع يكون تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن وشروط العقد الأخرى طبقا لمقتضيات الفصل 488 من ق.ل.ع، والالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع، ولما كان القرار المطعون فيه قد أورد في أسبابه بيان صحة البيع قوله أن العقد البيع المبرم بين الطرفين بين يدي الموثق (أ.م) قد استوفى جميع أركانه، وأن البائعة ملزمة بإشهار المبيع بتسجيله بالرسم العقاري محل البيع طبقا لمقتضيات الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري وتطهيره من جميع التحملات المثقلة به، واتخذ ذلك الأسس القضاية وذلك بالزام الطاعنة باتخاذ الإجراءات الضرورية لتقيد عقد البيع بالرسم العقاري المذكور بما في ذلك تطهير العقار والتشطيب على القيود المثقل بها، فتكون المحكمة المصدرة للقرار قد سايرت مقتضيات الفصول أعلاه، وأحاطت بذلك بمضمون ودلالة المستندات المدلى بها إذ لا سبيل للطاعنة إنكار البيع، وقد أدلى المطلوب بعقد بيع توثيقي الذي قطعت بنوده بتحديد المبيع والتمن الذي قدره 250.000 درهم أدى منه المطلوب لفائدة الطاعنة مبلغ 80.000 درهم، وأبرأت ذمته منه عقدا، كما أنه لا وجه للنعي عليه كذلك خرقه مقتضيات الفصول 234 و 478 و 479 من ق.ل.ع لما ثبت أن المشتري قد نفذ ما التزم به بإيداعه باقي الثمن بين يدي الموثق (أ.م) دل عليه الإشهاد الصادر عن الموثق (م.ش) لمكتب الموثق المحرر للعقد المذكور الذي تضمن أن المشتري أدى مبلغ 170.000 درهم باقي الثمن بموجب الوصل رقم 24/2017 بتاريخ 24 ماي 2017، ويكون النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون جدلا موضوعيا في استخلاص المحكمة للوقائع التي ثبتت لديها وهو ما تستقل به في حدود الضوابط التي تحكم سلطتها، فجاء قرارها لكل ذلك مرتكزا على أساس قانوني، ومعللا بما فيه الكفاية، والنعي عليه بما ورد أعلاه على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة: محمد المنور مقررا، السعدية فنون، نجية بوجنان، نجوى الهواس أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى العامري.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض